

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ Č. 3/2023

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII,
vložka 540

zastoupený: [REDACTED] Lesního závodu Židlochovice, na základě
podpisového řádu

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Židlochovice
číslo účtu: 18403641/0100

kontaktní spojení: [REDACTED]

ID DS: e8jcfns

(dále jako „*pronajímatel*“) na straně jedné

A

Společníci společnosti „Metrostav DIZ-OHLA ŽS, Soutok – Podluží“

se sídlem Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8

bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 2714614003/5500

kontaktní osoba: Ing. Martin Doubek, oblastní ředitel pro kraj Vysočina

vedoucí společník: Metrostav DIZ s.r.o.

se sídlem: Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8

IČO: 250 21 915

DIČ: CZ25021915

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 93177

zastoupená: Ing. Milanem Hromádkou, ředitelem závodu 6 a Ing. Martinem Doubkem,
oblastním ředitelem pro kraj Vysočina, na základě podpisového řádu

společník: OHLA ŽS, a.s.

se sídlem: Tuřanka 1554/115b, Slatina, 627 00 Brno

IČO: 463 42 796

DIČ: CZ46342796

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 695

zastoupená: Ing. Jarmírem Pelinkou, MBA, ředitelem divize Východ a Ing. Radimem Machulou, ředitelem oblasti Jihovýchod, Divize Východ

(dále jako „*nájemce*“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „*smluvní strany*“ a každý jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 3/2023 (dále jen „*smlouva*“):

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání prostor sloužící k podnikání o výměře 13,18 m² (dvě kanceláře v administrativní budově), nacházející se v přízemí budovy bez č. p., stojící na pozemku p. č. 5236, ulice Bratislavská, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, město Břeclav, k. ú. Břeclav (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel předává a nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro účely provozování podnikatelské činnosti specifikované v odst. 3 tohoto článku smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výkon své podnikatelské činnosti a činností s touto souvisejících, když předmětem podnikání nájemce je: kanceláře sloužící pro potřeby stavby „EVL Soutok“. První kancelář je umístěna po levé straně od vstupu do hlavního vchodu (o rozměrech 2,72 m x 2,19 m = 5,93 m²) a druhá kancelář je umístěna po pravé straně od vstupu (o rozměrech 2,88 m x 2,17 m = 6,25 m²). K pronajímaným kancelářím je možnost využití WC (o podlahové ploše 1 m²), jídelny (o podlahové ploše 50 m²) a parkování před budovou na celém pozemku p.č. 3304/02 pro max. 6 automobilů.
4. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiné činnosti, resp. účelu, než který byl ujednan a/nebo tento účel měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým k užívání za ujednaným účelem.

II.

Trvání nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1.10.2023 do 31.12.2025.

III.**Nájemné, služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši **5 993 Kč (slovy: pět tisíc devět set devadesát tři korun českých) měsíčně**, a to vž vždy nejpozději do každého **5. kalendářního dne v daném měsíci, tj. měsíci, za nějž je nájemné hrazeno**.

2. Výše uvedené nájemné zahrnuje měsíční nájemné ve výši 3 493 Kč, určené na základě sazby ve výši 265 Kč / 1 m² započitatelné podlahové plochy budovy (tj. 13,18 m²) a platby za služby spojené s užíváním v následující výši:

- dodávku pitné vody	300 Kč
- odvádění odpadních vod včetně čištění jímek	300 Kč
- odvoz tříděného odpadu	300 Kč
- za elektrickou energii (2 ks PC, tiskárna, osvětlení)	300 Kč
- za parkování pro 6 automobilů	300 Kč
- za využívání jídelny s kávovarem ke kontrolním dnům - cca 2 x v týdnu na 3 hodiny	500 Kč
- za dodávku tepla	500 Kč

tj. celkově platba za služby ve výši 2 500 Kč měsíčně.

3. V případě prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

4. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1. 1. běžného roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 posledních měsíců kalendářního roku, zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2024.

5. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje hradit následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu 18403641/0100 na základě zaslané faktury, která bude doručena alespoň 10 dní přede dnem splatnosti. Faktura bude primárně zasílána elektronicky na kontaktní email f [REDACTED] z, případně i do datové schránky nájemce ID: 355y79n

IV.**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen:
 - a) hradit nájemné a případné služby spojené s nájmem řádně a včas,
 - b) hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu,
 - c) udržovat předmět nájmu v čistotě, provádět včas drobné opravy a bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen zajistit na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je rovněž povinen strpět provedení oprav, které má zajistit pronajímatel,

- d) provádět veškeré rekonstrukce, stavební či technické úpravy předmětu nájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i když jde o úpravy nepodléhající schválení stavebního úřadu. Veškeré náklady na případné úpravy či rekonstrukce včetně projektů a jejich schválení jdou k tíži nájemce a bez nároku na jejich úhradu,
 - e) dodržovat závazné bezpečnostní, hygienické, požární a další předpisy, vztahující se k provádění podnikatelské činnosti, resp. sjednanému účelu. Pokud provozování této činnosti vyžaduje souhlas dotčených orgánů veřejné moci (např. státní nebo místní správy), zajistí vydání tohoto souhlasu nájemce na vlastní náklady a jeho kopii předloží pronajímateli,
 - f) po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli, nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 3. Pronajímatel neodpovídá za škody na předmětu nájmu (popř. v prostorách užívaných společně s předmětem nájmu) vzniklé z důvodů na straně nájemce. Pronajímatel též neodpovídá za škody způsobené odcizením, ztrátou nebo poškozením, které vzniknou na předmětu nájmu (popř. v prostorách v souvislosti s nájmem užívaných) a/nebo za škody na věcech a předmětech vnesených nájemcem nebo třetími osobami. Totéž platí pro případ škod či újem na zdraví a životě.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) písemnou výpovědí s výpovědní dobou dle odst. 2. nebo odst. 3. tohoto článku smlouvy; výpovědní doba v takovém případě činí 3 měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po dni, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně,
 - d) písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby dle odst. 3. tohoto článku smlouvy,
 - e) jiným způsobem předvídaným obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět zejména z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna/přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemohl předvídat,
 - b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že i přes výzvu pronajímatele k nápravě se chová v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku nebo je v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu o dobu delší než 1 kalendářní měsíc.

3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku:
 - a) ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je sjednáno užívání předmětu nájmu dle této smlouvy,
 - b) předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti dle této smlouvy a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči nájemci, a to i přes jeho předchozí písemnou výzvu.
4. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, a to v případě, že nájemce:
 - a) přenechal předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) nezaplatil nájemné za dobu delší než 3 měsíce,
 - c) užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou či neplní opakovaně své povinnosti z této smlouvy vyplývající, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele,
 - d) ukončení účinnosti SOD (může být odstoupení některé ze stran či dohoda),
 - e) předmět nájmu se stane nezpůsobilým ke sjednanému účelu užívání.
5. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidí a vyklizený jej odevzdá pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání a údržbě, nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak. O odevzdání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

VI.

Doložky platnosti

1. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem pronajímatele a zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“), nutný souhlas Ministerstva zemědělství jako zakladatele pronajímatele (dále jako „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o státním podniku.
2. Zakladatel udělil pronajímateli dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu pronajímatele ze dne 19. 10. 2022, č. j. MZE-57984/2022-16221, odst. 6.5.3 Statutu.

VII.

Criminal Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně, transparentně a v souladu s veškerými právními předpisy, a že takto budou jednat i při jejím plnění.
2. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou vyvinou maximální úsilí, aby žádné ze smluvních stran nemohla být přičtena trestní odpovědnost podle příslušných právních předpisů.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli definovanými Criminal Compliance Programem Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesy-cr.cz/ccp), a že tyto bude v co nejširším možném rozsahu respektovat.

4. Pronajímatel prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli definovanými Protikorupční politikou Compliance Metrostav DIZ (viz <https://metrostavdiz.cz/o-spolecnosti/compliance/>), a že tyto bude v co nejširším možném rozsahu respektovat.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem, nejdříve však dnem 1.10.2023; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, nejdříve však ke dni 1.10.2023.
4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu čtyř stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 - Protokol o předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání
 - Příloha č.2 – Snímek katastrální mapy se zákresem předmětu nájmu

V dne.....

V dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

..... a
..... Lesního závodu Židlochovice
Lesy České republiky, s.p.

.....

Ing. Martin Dousek
oblastní ředitel pro kraj Vysočina
Metrostav DIZ s.r.o.

.....
Ing. Milan Hromádka

ředitel závodu 6

Metrostav DIZ s.r.o.

.....
Ing. Jaromír Pelinka, MBA

ředitel divize Východ

OHLA ŽS, a.s.

.....
Ing. Radim Machula

ředitel oblasti Jihovýchod Divize Východ

OHLA ŽS, a.s.